

# Le piscine in condominio

La piscina, per sua natura, è un luogo pericoloso e può rappresentare una minaccia per l'incolumità dei condòmini e dei loro ospiti, il che crea non pochi grattacapi per l'amministratore del condominio, chiamato a nuove e sempre più complicate responsabilità. Di seguito cercheremo di capire quali sono le difficoltà da affrontare e le possibili soluzioni, cercando di fornire un quadro di massima della situazione.

---

Le responsabilità  
dell'amministratore e  
quelle del condominio

Regole e regolamenti;  
sicurezza e controlli;  
ripartizione delle spese

*a cura di*

**Donato Palombella**

---

## IMPIANTI

# Le piscine in condominio tra sicurezza e responsabilità

La piscina all'interno di un condominio è certamente fonte di gioia, ma anche di qualche preoccupazione. A tutti fa piacere prendere il sole e rilassarsi sul bordo vasca, farsi una bella nuotata e rinfrescarsi nelle giornate afose, per non parlare del divertimento per i più piccoli. Non bisogna però dimenticare il risvolto della medaglia: la piscina, per sua natura, è un luogo pericoloso e può rappresentare una minaccia per l'incolumità dei condòmini e dei loro ospiti, il che crea non pochi grattacapi per l'amministratore del condominio. Il pericolo può celarsi sempre dietro l'angolo, senza voler pensare a fatti tragici, purtroppo da mettere in conto, a volte basta una svista, una spinta, uno scivolone, per rovinare a se e agli altri una bella giornata. Ma i pericoli, spesso, sono ben altri, meno evidenti e perciò più insidiosi, si pensi alla salubrità dell'acqua e ai rischi igienico-sanitari che possono assumere una rilevanza determinante e che possono essere influenzati da una serie di fattori quali la presenza di un elevato numero di impianti tecnologici, la qualità delle acque, il numero e le condizioni di salute dei fruitori dell'impianto. Quando la piscina è realizzata all'interno di un condominio, la situazione si complica, e non di poco, almeno per il malcapitato amministratore, chiamato a nuove e sempre più complicate responsabilità. Di seguito cercheremo di capire quali sono le difficoltà da affrontare e le possibili soluzioni, cercando di fornire un quadro di massima della situazione.

---

**L**a piscina è definita come un complesso attrezzato per la balneazione, dotato di una serie di impianti che comprendono uno o più bacini artificiali pieni di acqua in

cui possono venire esercitate attività ricreative, formative e sportive. Piscine coperte e piscine scoperte possono presentare caratteristiche diverse, non solo per aspetti strutturali e tecnologici, ma anche per condizioni igieniche, di qualità dell'acqua, degli spazi e delle superfici.

Negli impianti all'aperto le condizioni

esterne possono rappresentare una fonte supplementare di contaminazione dell'acqua e delle superfici, facendo lievitare i fattori di rischio per gli utenti. Nelle piscine coperte, occorre mettere in conto il microclima che si viene a creare; l'umidità relativa può raggiungere valori superiori al 70-80% ostacolando la termoregolazione del corpo, gli utenti possono essere soggetti a sensazioni di disagio e malessere. L'elevata umidità relativa, inoltre, causa condizioni favorevoli alla formazione di alghe, funghi e batteri potenzialmente pericolosi.

L'acqua in vasca, gli spazi perimetrali, i percorsi a piedi nudi, gli spogliatoi, possono rappresentare una via di trasmissione di infezioni e malattie sostenute da microrganismi. Una cattiva gestione e una scarsa manutenzione dell'impianto e dei sistemi tecnologici possono favorire condizioni idonee allo sviluppo microbico e alla trasmissione di patologie.

### **La normativa di settore**

Le piscine sono sottoposte a una disciplina speciale, particolarmente farragginosa, che mira a tutelare la salute pubblica. La normativa si fonda su una serie di accordi e intese che mirano soprattutto a stabilire i requisiti igienico-sanitari con particolare riferimento alla qualità dell'acqua e dell'ambiente. Dopo la riforma costituzionale del 2001, che ha posto dei nuovi paletti alle competenze di Stato e regioni, la salute pubblica è diventata materia concorrente, il che vuol dire che lo Stato detta le linee di principio a cui le regioni devono adeguarsi conservando, però, una certa autonomia.

Per quel che riguarda le piscine, le regioni hanno cercato di cooperare tra loro per dettare una disciplina comune da porre a base delle future leggi regionali. In tale contesto si prevede la classificazione delle piscine in varie tipologie, ciascuna con proprie peculiarità.

Per quanto riguarda le piscine condominiali, la normativa prende in esame quelle relative a edifici o complessi residenziali costituiti da più di 4 unità abitative ancorché appartenenti ad un unico proprietario, che vengono equiparate ai "locali aperti al pubblico".

### **Negli USA la progettazione delle piscine è riservata agli esperti**

Negli Stati Uniti le piscine sono diffusissime, il rapporto piscine/popolazione è il più alto al mondo, tuttavia la legge si limita a prevedere che la progettazione, la costruzione e la gestione degli impianti debbano essere autorizzati dalle autorità municipali. Ma negli USA la situazione è diversa, la progettazione delle piscine è riservata agli "ingegneri per piscine" che hanno seguito studi universitari specialistici, e la gestione viene affidata a "operatori di piscina" altamente qualificati. Ciò porta a una alta professionalità e competenza che offre sufficienti garanzie. A questi professionisti le autorità statunitensi affidano la responsabilità di applicare dei principi di auto-controllo tipo HACCP (Hazard Analysis Critical Control Point). Un approccio simile lo si ritrova in Canada e Australia, mentre in Giappone le norme applicabili alle piscine sono promulgate a livello centrale con "Avvisi" del Ministero della sanità.

In Europa la direttiva del Consiglio dell'8 dicembre 1975 76/160/CEE, poi modificata dalla direttiva 2006/7/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 15 febbraio 2006, disciplinano solo la qualità delle acque di balneazione. Si tratta, però, di direttive emanate dalla Direzione Generale dell'Ambiente (e non della Sanità) che dettano i parametri fondamentali per la valutazione della qualità dell'acqua per scopi balneari e la natura dei controlli sulle acque.

### **Il T.U. sulle leggi sanitarie del 1934**

Il Testo Unico delle leggi sanitarie (R.D. 1265 del 27 luglio 1934) fornisce qualche indicazione in due articoli:

- › l'art. 24 prevede il parere igienico sanitario per le piscine pubbliche, parere ora di competenza dell'Azienda Sanitaria Locale;
- › l'art. 194 si riferisce alle strutture sanitarie, per le quali è previsto l'obbligo di autorizzazione da parte del Sindaco (originariamente del Prefetto). Oggetto dell'autorizzazione, in questo caso, sono evidentemente le strutture sanitarie, non le piscine, che costituiscono solo strumenti terapeutici.

### **La circolare del 1971**

La prime indicazioni sull'igiene delle piscine risalgono alla circ. n. 128 del 16 luglio 1971 del Ministero della sanità, che introduce alcuni elementi di certezza, quali le caratteristiche dell'acqua, il controllo dei bagnanti e altre indicazioni per l'azione di vigilanza. La circolare ha due limiti: trattandosi di un atto amministrativo, manca la forza coercitiva della legge contro il gestore dell'impianto; la circolare trova applicazione solo per le piscine soggette a licenza di pubblica sicurezza (pubblici esercizi - piscine pubbliche).

Ai servizi di igiene pubblica viene demandato il compito di verificare il corretto funzionamento della piscina e, in questo modo, tutta la responsabilità viene a ricadere sugli (ex) medici provinciali. Così, l'art. 104 della circolare recitava: «L'agibilità delle piscine è subordinata all'osservanza delle norme sanitarie stabilite dal medico provinciale dalle quali deve risultare il sistema di depurazione dell'acqua e il numero dei cicli giornalieri di rinnovo della medesima».

A seguito della riforma sanitaria, i poteri di controllo sono stati trasferiti alle Aziende Sanitarie Locali.

### **L'intesa Stato-regioni del 1991**

A quasi venti anni di distanza dalla circ. n. 128/1971 abbiamo l'Atto di intesa Stato-regioni dell'11 luglio 1991 "relativo agli aspetti igienico-sanitari concernenti la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine ad uso natatorio" che, considerata "l'inesistenza di disposizioni unitarie relative agli aspetti igienico-sanitari" delle piscine, cerca di dettare una disciplina uniforme per la gestione degli impianti. L'Atto d'intesa si rivelò carente sia sul piano tecnico che su quello giuridico in quanto, in via applicativa, manifestava numerose incongruenze e contraddizioni che lo rendevano inapplicabile nella maggior parte delle realtà locali tanto che il Ministero della sanità intervenne invitando le regioni a non adottare alcun provvedimento legislativo in attesa di rivedere l'atto (Min. sanità, nota 21 luglio 1993, n. 400.4/12/1205).

### **L'accordo del 2003**

Con la legge costituzionale 3/2001, la tutela della salute è diventata materia di legislazione concorrente, vale a dire che lo Stato fissa i principi fondamentali mentre le regioni emanano le norme attuative.

I principi fondamentali sono stati fissati con un accordo Stato-regioni, formula giuridica prevista dall'art. 4 del D.Lgs. 281/1997, secondo il principio della leale collaborazione tra enti istituzionali; l'accordo è pertanto espressione della libera volontà delle parti e impegna le stesse all'adozione di norme corrispondenti ai principi in esso contenuti. Con l'accordo del 16 gennaio 2003, tra il Ministro della salute, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, si giunge ad una intesa sugli aspetti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine ad uso natatorio. L'accordo contiene i principi fondamentali su cui fondare le leggi regionali e reca la definizione

dei parametri igienico ambientali a tutela della salute pubblica, quali livelli minimi da rispettare su tutto il territorio nazionale.

### **L'accordo interregionale del 2004**

Dopo l'accordo del 2003, le regioni hanno sentito l'esigenza di collaborare su un documento comune che potesse costituire la base delle future norme regionali, pur nel rispetto delle specificità locali. Quindi è stata redatta la "Disciplina interregionale delle piscine" elaborata da un gruppo tecnico interregionale, che ha dato vita all'"Accordo del 16 dicembre 2004 tra le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano sulla disciplina interregionale delle piscine".

L'accordo del 2004 non è stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale*, ma è stato reso pubblico con nota del 22 dicembre 2004, con prot. n. 4766/A4SAN, inviata dal Presidente della Conferenza dei Presidenti delle regioni e delle province autonome a tutti i Presidenti delle regioni, agli assessori alla sanità e ai referenti della conferenza col preciso fine di "un'applicazione omogenea sul territorio". Anche questo accordo non ha alcuna forza di legge, ma costituisce solo un impegno politico e istituzionale, già condiviso sul piano tecnico.

### **Valore giuridico degli accordi: serve il recepimento della Regione**

Occorre sottolineare che questi "accordi" non sono vere e proprie leggi e non comportano sanzioni a carico dei trasgressori; sono semplici atti amministrativi che stabiliscono i requisiti igienico-sanitari delle piscine con particolare riferimento alla qualità dell'acqua e dell'ambiente. Gli accordi, infatti, costituiscono solo delle intese politiche volte a favorire l'armonizzazione delle legislazioni regionali e il raggiungimento di posizioni unitarie. Il valore legale degli atti d'intesa è stato

riconosciuto con il D.Lgs. 281/1997. L'accordo interregionale, da parte sua, è una formula di collaborazione tra le regioni, prevista dall'art. 177, comma 8, della Costituzione come espressione del principio di leale collaborazione tra le varie amministrazioni.

Viene da chiedersi quale possa essere l'efficacia di questi accordi nei confronti dei privati e degli organi di vigilanza. In mancanza di precise leggi regionali, i cittadini possono solo pretenderne il rispetto da parte della P.a. e sollecitare le regioni per l'adozione di disposizioni coerenti con i contenuti concordati. Anche gli organi di vigilanza possono far riferimento ai contenuti degli Accordi per i provvedimenti di prescrizione o di tutela, ma non per l'applicazione delle sanzioni, in quanto non ancora introdotte dalla legge regionale.

La formula di recepimento dell'accordo è sicuramente la legge regionale anche perché le sanzioni amministrative possono essere definite solo tramite una legge, per il principio costituzionale di "legalità" (art. 25 Cost.). Poiché l'iter di approvazione di una legge regionale è particolarmente lungo, alcune regioni hanno driblato il problema recependo gli accordi con una deliberazione di Giunta regionale che, peraltro, non può prevedere sanzioni a carico dei trasgressori. Per esempio la Regione Veneto ha recepito l'accordo 2003 con la delib. Giunta reg. n. 1173/2003 e l'accordo 2004 con la delib. Giunta reg. n. 2872 del 4 ottobre 2005.

### **Le definizioni contenute negli accordi**

#### **La piscina**

Gli "accordi" contengono alcune definizioni. L'accordo 2003 definisce la piscina (Punto 1) come «un complesso attrezzato per la balneazione che comporti la presenza di uno o più bacini utilizzati per attività ricreative, formative, sportive e terapeutiche esercitate

nell'acqua contenuta nei bacini stessi».

Si tratta di una definizione molto ampia, che contiene un possibile tranello: la parola "piscina", nell'uso comune, indica la vasca nella quale si nuota; secondo l'Accordo, invece, la piscina costituisce l'intero complesso formato dalle vasche, dai servizi, spogliatoi, solarium, locali tecnici e ogni altro locale accessorio, anche non strettamente destinato alle attività natatorie.

L'accordo 2004 aggiunge altre definizioni:

- › *piscina ad uso terapeutico* e *piscina termale* in riferimento all'art. 194 del R.D. 1265/1934;
- › *vasca di piscina* alla quale viene associata la presenza di impianto di trattamento dell'acqua;
- › *vasca di piscina termale* facendo riferimento al mantenimento delle caratteristiche originali dell'acqua con continuo ricambio;
- › *bacino di balneazione* in riferimento ai bacini alimentati con acque all'origine idonee alla balneazione, secondo la normativa specifica e mantenute tali con continuo ricambio d'acqua.

### Frequentatori e bagnanti

L'accordo 2004 ha finalmente risolto il problema della distinzione tra "frequentatori" e "bagnanti".

I *frequentatori* sono gli utenti presenti all'interno dell'impianto e il loro numero incide sulla capacità complessiva della struttura, sull'affollamento dei servizi, wc e spogliatoi, ma non sulle caratteristiche dell'acqua.

I *bagnanti*, viceversa, sono i soggetti che si trovano in vasca e negli spazi strettamente funzionali all'attività natatoria (banchina perimetrale). Il numero di bagnanti è strettamente connesso allo spazio disponibile per svolgere in sicurezza le attività di nuoto e influisce sul carico inquinante cui l'impianto di trattamento deve far fronte. Per questa ra-

gione l'accordo 2004 stabilisce i valori massimi di affollamento dei *bagnanti* in relazione alla superficie delle vasche e al tipo di attività che vi si svolgono. Così, per esempio, abbiamo:

- › attività di nuoto: un bagnante ogni 5 metri quadrati di specchio d'acqua;
- › attività ludico ricreative: un bagnante ogni 3 metri quadrati di specchio d'acqua.

Si rammenta che l'accordo 2004 non ha carattere vincolante per i privati per cui i limiti ivi indicati assumono validità solo se recepiti da specifiche norme locali. Potrebbe accadere che l'amministrazione subordini l'approvazione del progetto al rispetto dei limiti imposti dall'accordo attraverso delle "prescrizioni" a cui il gestore dovrà attenersi.

### La classificazione delle piscine

Gli "accordi" contengono una classificazione delle piscine in 4 tipologie, ognuna delle quali, a sua volta, può avere delle categorie.

**Tipo A:** piscine aperte al pubblico o ad un'utenza identificabile con o senza il pagamento del biglietto di ingresso.

**Categoria A1:** piscine pubbliche, come quelle comunali.

**Categoria A2:** piscine ad uso collettivo, inserite in strutture adibite principalmente ad altre attività ricettive o al servizio della collettività (alberghi, agriturismi, campeggi, palestre, scuole, caserme, etc.).

**Categoria A3:** piscine per il gioco acquatico.

**Tipo B:** piscine condominiali, destinate all'uso esclusivo degli abitanti del condominio e dei loro ospiti, esclusi i condomini fino a 4 unità abitative. Occorre tener presente che l'Accordo 2003 considera la piscina come uno dei possibili servizi condominiali, al pari dell'ascensore o dell'autoclave.

**Tipo C:** piscine ad uso riabilitative e curativo, collocate all'interno di strutture propeedeutiche. L'Accordo 2004, al punto 2.4, am-

mette che nelle strutture di categoria C possano essere svolte attività ricadenti nella Categoria A, nei limiti definiti dalle disposizioni regionali, purché non in contemporaneità con le attività terapeutiche.

**Tipo D:** Piscine al servizio di unità abitative monofamiliare, bifamiliari, trifamiliari e quadrifamiliari.

## Le piscine condominiali

### Occorre un responsabile e l'assistente

Ma, in pratica, quali sono i caratteri distintivi delle piscine condominiali?

Nelle piscine condominiali, l'accordo 2003, punto 3.2, stabilisce che le regioni elaborino specifiche disposizioni in riferimento alle caratteristiche strutturali, gestionali nonché ai requisiti dell'acqua. Al successivo punto 4, prevede come obbligatoria la figura del *responsabile della piscina*, a cui compete la responsabilità legata all'autocontrollo e la figura dell'*assistente bagnanti*. L'art. 6 dell'atto di intesa tra Stato e regioni, prevede che per le vasche fino a 100 mq, sia presente almeno un "bagnino". Questo parametro è stato ritoccato dal D.M. 18 marzo 1996 che, all'art. 14, richiede la presenza dell'assistente dei bagnanti per vasche con specchi d'acqua superiori ai 50 mq. Ovviamente la presenza del "bagnino" deve essere costante per tutto il periodo in cui la piscina è accessibile all'utenza. È necessario anche disporre di un locale di primo soccorso con personale appositamente formato.

In definitiva, nelle piscine condominiali, è necessaria la presenza di un "responsabile" a cui affidare i controlli sulle condizioni igienico-sanitarie dell'impianto. In condominio tale ruolo è affidato all'amministratore di condominio a meno che l'assemblea non abbia nominato formalmente un soggetto diverso; ove manchi l'amministratore, il ruolo e le correlate responsabilità spetteranno a tutti i

condomini. In altre parole, considerando che l'amministratore di condominio, salvo casi eccezionali, non ha la professionalità adeguata a garantire il rispetto delle norme igienico-sanitarie, è opportuno che lo stesso si faccia parte diligente e faccia nominare dall'assemblea un responsabile esterno, ovvero un soggetto specializzato nella gestione delle piscine.

Occorre ricordare che il contratto collettivo nazionale per i dipendenti da proprietari di fabbricati prevede espressamente, all'art. 18, la figura dell'*Assistente bagnanti* nelle piscine condominiali; il cosiddetto bagnino, pertanto, può essere tranquillamente assunto con contratto a tempo determinato, per coprire il periodo estivo.

### Necessario anche l'addetto agli impianti

L'accordo 2004, punto 4-bis, introduce la figura dell'*addetto agli impianti tecnologici* che, in possesso di una particolare competenza tecnica, dovrà garantire il corretto funzionamento degli impianti (ovvero delle pompe e dei filtri) ai fine del rispetto dei requisiti igienico-ambientali.

Il punto 4-bis.3 rinvia alle regioni la definizione del "numero proporzionato" di assistenti bagnanti che dovranno interessarsi anche del comportamento degli utenti, principalmente con azioni educative. In linea di principio, lo stesso "responsabile" potrebbe ricoprire anche il ruolo di "assistente bagnanti" e "addetto agli impianti" motivo per cui sarebbe opportuno affidare il ruolo a un soggetto esterno fornito delle necessarie competenze e abilitazioni.

### Obbligatoria la pulizia giornaliera degli impianti

L'art. 7 dell'Atto di intesa prevede l'obbligo di provvedere giornalmente ad una accurata pulizia di tutti gli ambienti della piscina. Occorre rammentare che, secondo gli accordi, il

termine di “piscina” viene inteso in senso ampio, comprendendo non solo la vasca, ma tutte le strutture facenti parte dell'impianto (corridoi, spogliatoi, impianti tecnici ecc.).

L'amministratore, quindi, dovrà sottoscrivere un contratto di pulizia giornaliera tenendo presente che l'addetto all'impianto curerà solo la gestione degli impianti tecnici e dei filtri ma non la pulizia degli altri ambienti.

### Forme di controllo interno ed esterno

La normativa non si limita a prevedere che la piscina sia gestita da personale competente ma va ben oltre prevedendo specifiche forme di controllo. Il punto 5 dell'accordo 2003 prescrive che «i controlli per la verifica del corretto funzionamento del complesso sono distinti in controlli interni, eseguiti a cura del responsabile della gestione della piscina, e controlli esterni, di competenza dell'Azienda Unita' Sanitaria Locale».

Abbiamo, quindi, due forme di controllo, uno interno effettuato dal gestore, e uno esterno, a carico delle autorità sanitarie.

Il **controllo interno** (punto 6 dell'accordo 2003) posto a carico del gestore, è finalizzato alla verifica della gestione attraverso sistemi di autocontrollo basato sulla metodologia

HACCP (Hazard Analysis Critical Control Point - Analisi del rischio e controllo dei punti critici). L'accordo descrive alcuni passaggi della procedura di autocontrollo che deve riguardare i pericoli derivanti dalla qualità dell'acqua, dalle condizioni degli ambienti e delle attrezzature, lasciando al gestore ampia autonomia purché venga assicurata la tutela della salute degli utenti (schema 1).

L'elemento cardine è rappresentato dal punto 6.6 dell'accordo 2003 che prevede «Qualora, in seguito all'auto-controllo effettuato, il responsabile riscontri valori dei parametri igienico-sanitari in contrasto con la corretta gestione della piscina, deve provvedere per la soluzione del problema e/o il ripristino delle condizioni ottimali. Qualora la non conformità riscontrata possa costituire un rischio per la salute il titolare dell'impianto deve darne tempestiva comunicazione all'Azienda unità sanitaria locale».

Il gestore, quindi, quando vi siano rischi per la salute degli utenti, può chiudere le vasche o l'intera struttura di propria iniziativa, senza aspettare che sia l'Autorità Sanitaria a disporla.

## SCHEMA 1 - PIANO DI AUTOCONTROLLO

### 1. INTRODUZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Anagrafica impianto: ragione sociale, classificazione e tipologia piscina, capienza max struttura, n. max frequentatori, n. max spettatori

Planimetria impianto e lay-out quotato, con suddivisione aree:

- attività ausiliarie, locali (spogliatoi, servizi igienici, docce, infermeria, locali tecnici e di servizio ecc.);
- percorsi (piedi calzati, piedi nudi), corridoi e accessi;
- docce ingresso, vaschette nettapiedi, scalette d'ingresso ecc.

Tabella con dati impianto: (n. vasche, vasche di compenso, dimensioni, volumi, tipo approvvigionamento acqua, affluenza max in vasca ecc.)

Descrizione degli impianti tecnologici (filtri, pompe, centraline ecc.):

- tipologia, dimensionamento e dati tecnici (portate, velocità, caratteristiche, tempi di ricircolo, ecc.);
- descrizione prodotti usati (schede sicurezza).

Certificati autorizzatori: permesso a costruire, DIA, autorizzazione agli scarichi, potabilità dei pozzi ecc.

---

Schema funzionale dell'impianto, dall'approvvigionamento allo scarico con tutti gli elementi che lo costituiscono, redatto secondo simbologia UNI 9511 o UNICHIM

---

## **2. DESCRIZIONE DEL TEAM**

Organigramma, mansionario e responsabilità nell'azienda, (Assistenti bagnanti, addetti, personale)

Responsabile della piscina, dati anagrafici e recapiti, attestazione possesso dei requisiti professionali e formazione

Responsabile degli impianti, dati anagrafici e recapiti, attestazione possesso dei requisiti professionali e formazione

Documentazione relativa al personale (attestati di abilitazione, attestati di formazione, brevetti assistente bagnanti ecc.)

---

## **3. DIAGRAMMA DI FLUSSO**

Diagramma di flusso dell'attività/servizio del complesso piscina

Indicazione dei potenziali pericoli (chimici, fisici, biologici), valutati per ogni fase (secondo la procedura del punto 6 dell'accordo del 2003)

Indicazione dei punti critici di controllo individuati in ogni fase

---

## **4. ANALISI E DESCRIZIONE DEI PERICOLI, DEI RISCHI E DEI PUNTI CRITICI**

Descrizione schematica dei pericoli individuati e dei rischi valutati, (microbiologici, chimici, fisici, igienicosanitari, infortunistici ecc.), che concorrono o possono concorrere alla sicurezza della piscina

Indicazione delle misure preventive per ciascun pericolo individuato in ogni fase

Individuazione dei Punti critici di controllo (CCP: ovvero un punto che consente un costante e immediato riscontro e una volta controllato permette di sorvegliare tutta la fase)

---

## **5. CONTROLLO DEI PUNTI CRITICI**

Limiti minimi e massimi stabiliti per ogni Punto Critico di Controllo, (anche individuando range di sicurezza, di attenzione e di allarme)

Tipologia, frequenza e modalità dei controlli interni, (indicando anche chi fa che cosa, con protocolli di gestione e di auto-controllo)

Monitoraggi periodici, individuando le frequenze, la tipologia ed il personale o le strutture individuati per eseguirli

Registrazione dei dati (registri autocontrolli, verifiche, analisi, note, difformità, documenti ecc.), che devono essere disponibili in azienda per almeno 2 anni

---

## **6. AZIONI CORRETTIVE**

Prassi di interventi nei casi di difformità dal range stabilito

Individuare il personale che deve intervenire per la soluzione del problema ed il ripristino delle condizioni ottimali

Protocolli gestionali sulle procedure da attivare nel caso di tempestiva comunicazione all'AUSL

---

## **7. Aggiornamento e revisione**

Verifica periodica del piano di autocontrollo per accertare se esso, così come strutturato, risponde ai requisiti richiesti

---

Il **controllo esterno** si traduce in una verifica sull'attività del gestore. Viene abbandonato il metodo dei controlli a cadenze pre-stabilite previsto dalla circ. n. 128/1971 e dall'Atto d'intesa del 1991 e vengono invece valorizzati gli interventi a campione. L'accordo 2004, al punto 7.1 esplicita che i controlli

non sono limitati ad analisi di routine, ma vanno effettuate ispezioni, verifiche documentali, misurazioni strumentali e prelievi di campioni per le analisi, secondo piani di controllo. L'amministratore, quindi, farà bene non solo a effettuare i relativi controlli, ma anche e soprattutto a conservare diligen-

temente i relativi report per poterli sottoporre agli organi di vigilanza e controllo.

### **Provvedimenti d'Autorità**

“Qualora l'autorità sanitaria competente accerti che nella piscina siano venuti meno i requisiti igienico-sanitari previsti disporrà affinché vengano poste in atto le opportune verifiche e adottati i necessari provvedimenti per il ripristino di detti requisiti, sino a giungere all'eventuale chiusura dell'impianto.”

Lo strumento a disposizione è sempre quello dell'ordinanza contingibile e urgente dell'Autorità Sanitaria Locale (Sindaco). Sono situazioni che escono dall'ordinaria amministrazione e richiedono l'effettivo esercizio di discrezionalità tecnico professionale. Il più delle volte gli organi di controllo si limiteranno, salvo casi di malfunzionamenti eclatanti e di eccezionale gravità, a dare delle prescrizioni assegnando un termine per uniformarsi e per eseguire i relativi adempimenti.

### **Sanzioni**

La materia delle sanzioni (punto 8 dell'accordo 2003) è particolarmente delicata. La competenza in questo campo è delle regioni, che possono prevederle solo con legge regionale, in quanto, per il principio di legalità (art. 25 Cost.), la disciplina sanzionatoria è riservata alla legge. E' da escludere che delibere di giunta possano introdurre disposizioni sanzionatorie.

L'accordo 2004 ha stabilito alcuni criteri di massima, sono stati indicati anche specifici comportamenti sanzionabili, nonché la possibilità di sospendere le sanzioni relative a particolari violazioni in materia di autocontrollo. In mancanza di norme specifiche, l'amministrazione potrebbe adottare prescrizioni motivate, che spesso possono risultare più efficaci, in termini di prevenzione, rispetto alle sanzioni.

### **La responsabilità dell'amministratore**

La mancanza di norme regionali non solleva l'amministratore di condominio dalle proprie responsabilità in caso di incidenti; esso, infatti, è tenuto a garantire la sicurezza e deve adottare i mezzi adeguati per scongiurare ogni pericolo. A meno che l'assemblea non abbia nominato un responsabile della piscina, l'amministratore, quale legale rappresentante del condominio, è responsabile della gestione dell'impianto e ha l'obbligo di accertarsi che siano rispettati tutti gli adempimenti previsti dalla legge; quale custode dei beni condominiali, risponde per eventuali danni che possano essere arrecati ai condomini o ai terzi frequentatori dell'impianto anche a seguito di semplici omissioni.

### **Il regolamento di condominio**

Per forza di cose i condòmini e l'amministratore hanno, spesso, interessi diametralmente opposti. E' ovvio che l'amministratore ha tutto l'interesse a che venga nominato un responsabile per la gestione della piscina perché, così facendo, potrà avvalersi della collaborazione di un esperto e potrà evitare, almeno in prima battuta, di assumere responsabilità dirette. E' altrettanto vero che la nomina di un responsabile ha pur sempre un costo che, alla resa dei conti, finisce per gravare sulle tasche dei condòmini che certamente non esulteranno e cercheranno di “utilizzare” l'amministratore anche come responsabile della piscina.

L'unico sistema per evitare questo tipo di conflitti è disciplinare la materia preventivamente, inserendo delle apposite clausole nel regolamento di condominio prevedendo, per esempio, che l'assemblea debba necessariamente nominare le diverse figure professionali all'esterno e che la posizione dell'amministratore non sia cumulabile o sovrapponibile con quella di responsabile della piscina. A tutti fa piacere invitare parenti ed amici

ma invitarli in piscina può costare caro. In caso di incidente, infatti, sarà il condominio (ovvero i singoli condomini) a pagare di tasca propria. Bisogna mettere anche in conto che, se ogni condomino ospita parenti ed amici, alla fine gli impianti diventano insufficienti scatenando le ire dei vicini di casa. Anche in questo caso sarebbe opportuno che il regolamento di condominio provveda a gestire problematiche di questo tipo.

Il regolamento di condominio, per quando detto in precedenza, dovrebbe contenere alcune disposizioni che prevedano espressamente la nomina del responsabile dell'impianto, "dell'assistente bagnanti" (il cosiddetto bagnino) nonché "dell'addetto agli impianti tecnologici". Il regolamento, inoltre, dovrebbe disciplinare l'uso e gli orari di utilizzo degli impianti nonché le norme per gli "accompagnatori" dei condomini. Dovrebbe contenere, inoltre, la disciplina per l'accesso alle vasche prevedendo l'apposizione dei cartelli con divieto d'ingresso ai minori non accompagnati.

### La responsabilità del condominio

Abbiamo detto, in precedenza, che l'amministratore, quale legale rappresentante del condominio, risponde per la gestione della piscina. A questo punto occorre aggiungere che la responsabilità dell'amministratore non costituisce un limite alla correlata responsabilità del condominio e, per questa via, di ogni singolo condomino. Nel caso si verifichi un incidente, quindi, ogni singolo condomino potrà essere obbligato a mettere mano al portafoglio pagando di tasca propria.

Qualora si verifichi un incidente, sarebbero astrattamente configurabili, a carico dell'amministratore, dei singoli condomini e del gestore dell'impianto, tre correlati ordini di responsabilità: amministrativa, civile e penale.

La **responsabilità amministrativa** sarebbe

configurabile ove venga riscontrata una violazione delle norme regionali che, per esempio, recependo gli "accordi" potrebbero imporre la presenza obbligatoria del bagnino.

La **responsabilità civile** trova il proprio fondamento negli artt. 2043 e 2051 cod. civ.

L'art. 2043 cod. civ. prevede la cosiddetta responsabilità extracontrattuale, connessa a un mero comportamento doloso o colposo che cagiona un danno ingiusto e obbliga il responsabile a risarcire il danno.

L'art. 2051 cod. civ., da parte sua, prevede la responsabilità del custode per tutti i danni cagionati dalle cose in custodia (come nel caso della piscina); in tale ipotesi il responsabile può farla franca dimostrando che l'evento è imputabile a un caso fortuito. Nel nostro caso occorre dimostrare di aver adottato tutte le misure richieste dalla legge in materia di sicurezza e gestione. Occorre tener presente che la gestione di una piscina può rientrare tra le attività oggettivamente pericolose per cui sarebbe applicabile l'art. 2050 cod. civ. che rende punibile anche la colpa lievissima.

Il concetto-base è semplice: il condominio è custode di tutti i beni comuni dell'edificio, ivi compresa la piscina e di conseguenza, è responsabile per tutti gli eventuali danni salvo non fornisca la prova della sussistenza del cosiddetto caso fortuito ovvero che il danno è stato cagionato da un evento imprevedibile ed inevitabile. Affinché sorga la responsabilità del condominio, è sufficiente che il danneggiato dimostri di aver subito un danno e che tale danno sia stato determinato dalla piscina ovvero che vi sia un nesso causale tra la cosa in custodia e l'evento dannoso, senza che rilevi l'osservanza o meno di uno specifico obbligo di vigilanza. E' evidente che il condominio non potrà essere responsabile se un utente viene colpito da un fulmine ma certamente sarà tenuto a risarcire i danni se scivola a bordo vasca, a meno che non si di-

mostrì che la superficie era asciutta e non scivolosa. E se il bagnino era presente? La circostanza diventa irrilevante per il danneggiato, mentre l'amministratore sarà responsabile per "culpa in vigilando vel eligendo" (art. 2059 cod. civ.) ovvero per aver assunto personale non qualificato e/o per non aver vigilato su di esso.

Occorre sottolineare che, in casi particolari, l'incidente potrebbe essere anche fonte di **responsabilità penale** a carico del proprietario della piscina (ovvero del condominio) e dell'amministratore nella misura in cui potessero essere configurati i reati di lesioni personali colpose (art. 590 cod. pen.) o il reato di omicidio colposo (art. 589 cod. pen.).

### Come limitare le responsabilità

Abbiamo detto che l'amministratore e il condominio sono responsabili per eventuali eventi che dovessero procurare dei danni agli utenti della piscina. Ovviamente non c'è modo per sottrarsi alle proprie responsabilità, ma è sempre necessario fare il possibile per evitare problemi, il che implica che l'amministratore dovrà mettere in atto ogni possibile accorgimento per rendere sicura non solo la piscina, ma tutti i beni comuni. In tale contesto sarebbe utile apporre una serie di cartelli per attirare l'attenzione degli utenti sulle cautele da adottare, redigendo un apposito regolamento sull'uso della piscina anche se, sappiamo bene, sarà difficile farlo rispettare. Ove la profondità della piscina sia variabile, occorrerà segnalare le zone riservate ai più piccoli, la zona in cui è vietato tuffarsi perché poco profonda e la zona più profonda riservata ai nuotatori più esperti. Potrebbe essere utile predisporre delle recinzioni non valicabili mentre non devono mai mancare le attrezzature di primo soccorso e personale addestrato per le emergenze.

La piscina, normalmente, è fruibile solo nei periodi estivi e in alcune fasce orarie ma

la responsabilità del condominio copre le 24 ore per 365 giorni all'anno! La piscina, infatti, rimane un luogo pericoloso anche quando non è utilizzata. E' opportuno predisporre dei mezzi che impediscano l'accesso alla piscina durante i periodi di chiusura. L'optimum sarebbe coprire la vasca con una rete per evitare che i condòmini si lascino indurre in tentazione e vogliano provare l'ebbrezza di un bagno notturno. La stessa copertura potrebbe essere utilizzata anche durante il periodo invernale, quando la vasca, di norma, rimane asciutta costituendo un pericolo in caso di caduta accidentale al suo interno.

Una soluzione percorribile potrebbe essere quella di affidare la gestione dell'impianto ad un soggetto esterno, particolarmente qualificato, che si assuma tutte le responsabilità correlate. Anche la stipula di una polizza assicurativa potrebbe essere d'aiuto fermo restando che dovrà essere stipulata con l'ausilio di un esperto per evitare che, alla resa dei conti, l'assicuratore non lasci amministratore e condominio in difficoltà.

### Obbligatorie i controlli sanitari

L'amministratore di condominio dovrà mettere in conto che la gestione di una piscina richiede anche il rispetto di alcune norme sanitarie. Attualmente i controlli rientrano nelle competenze delle ASL che dovrà rilasciare il prescritto "nulla osta sanitario".

Ma quali sono gli elementi da tenere sotto controllo? In primo luogo occorre superare l'analisi chimica e batteriologica dell'acqua; ogni piscina condominiale, destinata esclusivamente ai condòmini ed ai loro ospiti, deve possedere i requisiti igienici e ambientali previsti dall'accordo Stato-regioni del 2003.

### Regolamento per l'uso della piscina

Ogni condominio ha un proprio regolamento che disciplina i rapporti tra i singoli condòmini. La piscina, come tutti gli impianti

sportivi, richiede il rispetto di alcune regole generali per cui è opportuno che l'assemblea approvi un apposito regolamento che ne disciplini l'utilizzo. E' opportuno che copia del regolamento sia posta bene in vista in modo che gli utenti possano prenderne visione. Tale regolamento, oltre a disciplinare le ore di accesso all'impianto, dovrà contenere una serie di norme di condotta che, anche se potrebbero apparire scontate, è meglio tenere ben presente. Così, per esempio, il regolamento potrebbe imporre l'obbligo della doccia e del pediluvio prima di entrare in vasca, l'obbligo di utilizzare la cuffietta e il divieto di tuffarsi nell'ipotesi in cui non vi siano appositi trampolini. Sarebbe opportuno regolamentare anche l'accesso degli ospiti per non ostacolare l'utilizzo da parte degli altri proprietari, per esempio inserendo un limite massimo di ospiti che ciascuno può invitare.

#### **IL REGOLAMENTO PER L'USO DELLA PISCINA (BOZZA)**

L'accesso alla struttura è ammesso solo dalle ore... alle ore....
Prima di entrare in vasca è opportuno fare la doccia con il sapone
Prima di entrare in acqua fare il pediluvio
Cuffia sempre obbligatoria
Evitare l'uso promiscuo degli indumenti (scarpe e accappatoi)
Vietato entrare in vasca con ferite, abrasioni, verruche, cerotti ecc.
Vietato sputare, soffiarsi il naso, urinare in acqua
E' possibile fare i tuffi solo nelle zone segnalate
Vietato entrare in acqua con il viso truccato
Vietato bagnarsi a meno di quattro ore dal consumo di un pasto
Vietato l'accesso ai minori non accompagnati da persona maggiorenne
Divieto di utilizzo della vasca in assenza del bagnino

#### **La ripartizione delle spese**

Altro tasto dolente è costituito dalla ripar-

tazione delle spese la cui disciplina, normalmente, è contenuta nel regolamento di condominio; in mancanza, esse andranno divise in proporzione ai millesimi di proprietà, salvo diverso accordo. In linea di principio, nessun condomino può sottrarsi al pagamento delle spese condominiali anche nel caso in cui non usufruisca dei relativi servizi, a meno che, ovviamente, non vi sia una specifica delibera dell'assemblea assunta con l'unanimità dei condomini (cosa possibile solo in via teorica ma difficilmente attuabile in pratica). Generalmente i costi vengono suddivisi in due categorie: costi fissi, relativi alla manutenzione ordinaria, da porre comunque a carico di tutti in condomini in proporzione ai millesimi di proprietà (generalmente riportati in Tabella "A") e costi variabili, relativi all'uso degli impianti. Il regolamento di condominio potrebbe prevedere che i costi relativi all'utilizzo vengano ripartiti secondo criteri diversi, anche prevedendo l'esenzione per i condomini che non usufruiscono degli impianti. E se l'appartamento viene ceduto in locazione? In questo caso, salvo patto contrario, i costi di manutenzione ordinaria (pulizia, fornitura acqua ecc.) cadono a carico del conduttore (art. 9, legge 392/1978). Secondo l'accordo siglato tra Confedilizia, SUNIA, SICET e UNIAT, cadono a carico del conduttore anche i costi relativi agli addetti.

Nel caso di usufrutto, sul nudo proprietario cadono gli oneri di manutenzione straordinaria mentre sull'usufruttuario quelli relativi alla manutenzione ordinaria.

In ogni casa sarebbe opportuno che la delibera assembleare che ripartisce i costi provveda anche alla determinazione dei costi a carico del proprietario e dell'inquilino ovvero del nudo proprietario e dell'usufruttuario.

## LE LEGGI REGIONALI

---

### BASILICATA

---

#### **D.G.R. n. 2711/2004**

Regolamento sull'Agriturismo attuativo della L.R. 17 del 25.2.2005 "Agriturismo e Turismo Rurale", al punto 13 dell'Allegato 4 Norme igienico sanitarie

---

### CALABRIA

---

#### **L.R. 770, 12.12.2007**

Aspetti igienico sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine ad uso natatorio

---

### CAMPANIA

---

#### **D.G.R. 3530, 20.7.2001**

"Linee guida per l'esercizio ed il controllo delle piscine ad uso natatorio" come modificata dalla D.G.R. n. 2088 del 17.11.2004 - D.P.G.,R. n. 18 del 28.12.2009 "Regolamento di attuazione della L.R. 15 del 6.11.2008 (attività agrituristica)", artt. 11 e 12

---

### EMILIA ROMAGNA

---

#### **D.G.R. 1092, 18.7.2005**

Disciplina Regionale: aspetti igienico sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine ad uso natatorio

---

### LAZIO

---

#### **D.G.R. n. 407, 11.7.2006**

Requisiti igienici ambientali concernenti le piscine ad uso natatorio. Costituzione di un gruppo di lavoro per l'elaborazione della disciplina regionale delle piscine

---

### LIGURIA

---

#### **D.G.R. 17, 22.1.2016** - SCIA

#### **D.G.R. 877, 25.7.2003**

Recepimento Accordo S/R/PA del 16 gennaio 2003

---

#### **D.G.R. n. 235, 17.3.2006**

Recepimento accordo Interregionale del 16 dicembre 2004

---

#### **D.G.R. n. 7, 11.1.2013**

Linee di indirizzo per la gestione delle piscine

---

#### **D.G.R. n. 175, 22.2.2013**

Piscine ad utenza pubblica attività ricettive turistiche

---

#### **D.G.R. n. 176, 22.2.2013**

Piscine condominiali

---

#### **L.R. 37, 21.11.2007;** art.10 e Regolamento Regionale Agriturismi del 23 settembre 2008 n.4

Temporanea sospensione di applicazione della D.G.R. n. 7 del 11/01/13:

Approvazione linee di indirizzo per la gestione delle piscine"

---

#### **D.G.R. n. 902, 18.7.2014**

Linee di indirizzo inerenti agli aspetti igienico sanitari per la costruzione, la manutenzione, la vigilanza e la gestione delle piscine

---

### LOMBARDIA

---

#### **D.G.R. n. 8/2552, 17.5.2006**

Requisiti per la costruzione, la manutenzione, la gestione, il controllo e la sicurezza, ai fini igienico-sanitari, delle piscine natatorie

---

#### **Circolare 4.4.2007**

Chiarimenti in merito alle Piscine condominiali di cui alla D.g.r. 17 maggio 2006 - n. 8/2552

---

**Circolare 19.2.2007** - Protocollo H1.20070007864 - 4 aprile 2007 protocollo H1.2007.0015400 - 10 maggio 2007 protocollo H1.2007.0020569

Chiarimenti in merito alle Piscine condominiali di cui alla D.G.R. 17 maggio 2006 - n. 8/2552

---

---

**MARCHE**

---

**D.G.R. n. 8774, 24.7.2006;** D.G.R. 525/2007; D.G.R. n. 1136 del 23 Luglio 2012; D.G.R. della Regione Marche n. 1431 del 14/10/2013

Disciplina Regionale: aspetti igienico sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine ad uso natatorio

---

**MOLISE**

---

**L.R. 33, 21.11.2008**

Regolamento Regionale 17 aprile 2012 n. 1

---

**PIEMONTE**

---

**D.G.R. n. 1/R, 1.3.2016**

Estratto della L.R. 23 febbraio 2015, n. 2. - Art. 9 (Norme igienico-sanitarie e requisiti tecnici ed igienico-sanitari)

---

**D.G.R. n. 119-9199/2003, 28.4.2003** - Recepimento Accordo S/R/PA del 2003 Disegno di legge regionale n. 388 presentato il 2 Gennaio 2007 (mai pubblicato) Linee guida 18 Ottobre 2006 Assessorato Regionale Sanità (per operatori ASL) L.R. del 4 Dicembre 2009 n. 30 (requisiti igienico sanitari piscine - mai pubblicato) Pubblicato in data 25 maggio 2012 un emendamento alla Finanziaria 2012 che stabilisce come, per le piscine di alberghi, agriturismi e in generale di tutte le strutture turistico ricettive piemontesi, il ruolo di responsabile sia a carico del titolare stesso dell'impianto

---

**L.R. 35, 15 12.2008**

Disciplina igienico-sanitaria delle piscine a uso natatorio

---

**SICILIA**

---

**L.R. 3, 26.2.2010**

Disciplina dell'agriturismo in Sicilia" articolo 5 Norme igienico-sanitarie e di sicurezza, relativamente alle piscine; Decreto Assessorato Territorio Ambiente riguardante la Disciplina dell'attività balneare, all'articolo 6 prevede le modalità d'uso delle piscine sul demanio

---

**TOSCANA**

---

**L.R. 84, 23.12.2014**

Modifiche alla L.R. 9 marzo 2006 , n.8 (Norme in materia di requisiti igienico sanitari delle piscine ad uso natatorio). Nuove disposizioni in materia di piscine ad uso natatorio.

---

**VALLE D'AOSTA**

---

Recepito Accordo S/R/PA in modo totale senza atto formale regionale

---

**VENETO**

---

**D.G.R. n. 1173, 18.4.2003** recepisce accordo del 2003 che diventa atto amministrativo

**D.G.R. n. 3583, 28.11.2003** Definizione degli ambiti di intervento regionale in tema di piscine

---

**UMBRIA**

---

**L.R. 4, 13.2.2007;** Regolamento 1 aprile 2008 n. 2; D.G.R. del 4 marzo 2013 n. 189 - Disciplina in materia di requisiti igienicosanitari delle piscine ad uso natatorio; Regolamento di attuazione e disciplina in materia di requisiti igienicosanitari delle piscine ad uso natatorio.

---

**PROVINCIA AUTONOMA BOLZANO**

---

**DG.R. n. 2360, 28.6.2004**

Recepimento Accordo Stato/Regioni/Province autonome

---

**PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO**

---

**L.P.a Trento 19 del 15.11.2007 ;** D.G.R. del 22 maggio 2009 n. 1222; Decreto Presidente Provincia approvazione Regolamento n. 9-11 dell'8 giugno 2009

Norme regionali e Regolamento concernente i requisiti igienico-sanitari per la realizzazione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine ad uso natatorio

---